

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan zaman yang semakin pesat menyebabkan kebutuhan hidup manusia menjadi semakin kompleks. Dimana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya tidak jarang orang memiliki pengeluaran yang lebih besar daripada pendapatan yang diterima. Harga kebutuhan yang semakin melonjak, banyaknya promo menarik, dan persaingan usaha yang semakin ketat, membuat banyak orang mencari tempat yang dapat memberikan pinjaman uang. Bank adalah salah satu lembaga yang banyak diminati masyarakat perorangan atau badan usaha untuk meminjam uang.

Sebagaimana dimuat dalam Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) fungsi utama perbankan adalah penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dana yang dihimpun dari masyarakat berbentuk simpanan (giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan maupun bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu). Sedangkan dana yang disalurkan kembali kepada masyarakat berbentuk kredit. Bank akan memberikan kredit kepada masyarakat dengan suatu persetujuan atau kesepakatan. Kesepakatan tersebut dapat berupa sebuah perjanjian tertulis maupun tidak tertulis (lisan). Pada praktiknya perjanjian kredit atau utang-piutang yang dibuat oleh bank saat ini hanya berupa perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian kredit tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti di Pengadilan apabila terjadi wanprestasi. Jenis perjanjian kredit tertulis ada dua, yakni perjanjian kredit di bawah tangan (akta di bawah tangan) dan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris (akta otentik).

Dalam praktik perbankan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank harus disertai dengan adanya suatu jaminan. Jaminan tersebut diperlukan untuk menjamin pelunasan kredit yang dilakukan oleh masyarakat

perseorangan atau badan hukum. Jaminan yang sering digunakan oleh masyarakat atau badan hukum dalam memperoleh kredit bank adalah hak tanggungan. Hak tanggungan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak atas tanah. Pengikatan hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian *accecoir* dari perjanjian kredit sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UU Hak Tanggungan).

Namun dalam menjalankan tujuan tersebut, seringkali terdapat risiko yang sulit untuk dihindari oleh pihak bank dan disebut dengan risiko kredit. Risiko kredit atau sering juga disebut dengan *default risk*, merupakan suatu risiko akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan jumlah pinjaman yang diperoleh dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan atau dijadwalkan. Ketidakmampuan nasabah memenuhi perjanjian kredit yang disepakati kedua pihak, secara teknis keadaan tersebut merupakan *default* (Dahlan Siamat, 2005: 280).

Salah satu bentuk dari risiko kredit adalah kredit bermasalah. Kredit bermasalah menggambarkan suatu situasi dimana persetujuan pengembalian kredit mengalami risiko kegagalan, bahkan menunjukkan bahwa bank akan memperoleh rugi yang potensial. Suatu kredit dapat dikategorikan sebagai kredit bermasalah apabila tingkat kolektibilitasnya kurang lancar, diragukan, dan macet. Berdasarkan Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, kredit macet terjadi apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari atau kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar. Apabila permasalahan kredit macet tidak segera diselesaikan, maka bank akan mengalami kerugian yang dapat mengakibatkan bank tersebut tidak sehat bahkan bank tersebut menjadi bangkrut.

Upaya penyelesaian kredit macet dapat dilakukan melalui jalur *litigasi* dan jalur *non litigasi*. Upaya penyelesaian kredit macet melalui jalur *non litigasi*,

yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli. Sedangkan upaya penyelesaian kredit macet melalui jalur *litigasi*, yaitu bank dapat mengajukan gugatan kepada debitor dan/atau penjamin karena telah melakukan wanprestasi atas kredit yang telah diberikan oleh bank dan bank dapat mengajukan eksekusi terhadap agunan kredit debitor yang telah diikat secara sempurna dengan sertifikat hak tanggungan (parate eksekusi). Upaya melalui jalur *non litigasi* seringkali tidak mencapai kesepakatan, sehingga bank menggunakan upaya melalui jalur *litigasi* untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet. Namun, upaya penyelesaian kredit macet melalui jalur *litigasi* memiliki kelemahan dan kelebihan. Dalam penelitian ini penulis membatasi ruang lingkup penelitian dalam komparasi parate eksekusi dan gugatan perdata di Pengadilan Negeri sebagai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan. Pembatasan ini dilakukan dengan tujuan agar penulis dapat lebih fokus dalam melakukan analisa yang dilakukan. Selanjutnya penulis menuliskannya dalam bentuk skripsi yang berjudul : **“STUDI KOMPARASI PARATE EKSEKUSI DAN GUGATAN PERDATA DI PENGADILAN NEGERI SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan yang hendak dikaji sebagai berikut :

- a. Bagaimana proses parate eksekusi hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet?
- b. Bagaimana proses gugatan perdata di Pengadilan Negeri dengan jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet?
- c. Apa kelebihan dan kekurangan parate eksekusi dan gugatan perdata di Pengadilan Negeri sebagai upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian tentu memiliki sebuah tujuan yang hendak dicapai. Berdasarkan rumusan masalah penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, berikut ini dikemukakan tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini :

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui proses parate eksekusi hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet.
 - b. Untuk mengetahui proses gugatan perdata di Pengadilan Negeri dengan jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet.
 - c. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan parate eksekusi dan gugatan perdata di Pengadilan Negeri sebagai upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.
2. Tujuan Subyektif
 - a. Untuk menambah wawasan, pengetahuan, dan teori-teori di bidang ilmu hukum, khususnya pada hukum acara perdata.
 - b. Untuk memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Srata 1 dalam bidang Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Adapun penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan manfaat bagi ilmu pengetahuan khususnya mengenai kajian tentang parate eksekusi dan gugatan perdata di pengadilan negeri sebagai upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.
 - b. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan referensi bagi dilakukannya penelitian lanjutan terhadap obyek yang sama.

2. Manfaat Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan analisa, penalaran, dan pola pikir yang dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang telah diperoleh.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi tambahan kepada pendidikan ilmu hukum terhadap parate eksekusi dan gugatan perdata di pengadilan negeri sebagai upaya penyelesaian pada kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.
- c. Untuk memberikan informasi tambahan kepada masyarakat dan bank terkait dengan parate eksekusi dan gugatan perdata di pengadilan negeri sebagai upaya penyelesaian pada kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dan membutuhkan pengetahuan tentang norma hukum yang mengaturnya.

E. Metode Penelitian

Penulisan maupun penelitian hukum merupakan sesuatu kegiatan ilmiah berdasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.

Metode penelitian merupakan prosedur atau langkah-langkah yang dianggap efektif dan efisien, dan pada umumnya sudah mempola untuk mengumpulkan, mengolah, dan menganalisa data dalam rangka menjawab permasalahan dengan teliti dan benar.

Metode penelitian adalah suatu cara yang digunakan untuk memecahkan masalah dan sebagai pedoman untuk memperoleh hasil penelitian yang mencapai tingkat kecermatan dan ketelitian yang dapat dipertanggungjawabkan. adapun peran metode penelitian dalam penelitian ilmiah adalah sebagai berikut (Soerjono Soekanto, 1986:7) :

1. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan suatu penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap.
2. Memberikan kemungkinan yang lebih besar, untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui.

3. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian indisipliner.
4. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan pengetahuan, mengenai masyarakat.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif menurut Peter Mahmud Marzuki sama dengan istilah *legal research* (Peter Mahmud Marzuki, 2014:55). Penelitian hukum *legal research* (normatif) adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2014:47).

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan penulis adalah preskripsi, yang berusaha untuk mengkaji dan mendalami serta mencari jawaban tentang apa yang seharusnya dari setiap permasalahan. Hal ini bertujuan untuk menemukan aturan hukum, menguraikan, dan menganalisis secara jelas kelebihan dan kekurangan parate eksekusi dan gugatan perdata di Pengadilan Negeri sebagai upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.

3. Pendekatan

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan historis (*historical approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan historis dilakukan dengan menelaah latar

belakang apa yang dipelajari dan perkembangan pengaturan mengenai isu hukum yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki, 2011:93-95).

4. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis data yang digunakan pada penelitian adalah data sekunder. Data sekunder meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu:

a. Bahan hukum primer meliputi :

- 1) *Herziene Inlandsch Reglement* (yang selanjutnya disingkat HIR);
- 2) *Rechtsreglement voor de buitengewesten* (yang selanjutnya disingkat RBg);
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt);
- 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 6) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 8) Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

b. Bahan hukum sekunder meliputi bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti bahan-bahan hukum kepustakaan, dokumen, arsip, artikel, makalah, literatur-literatur hukum acara perdata atau perbankan yang berhubungan dengan penyelesaian hukum yang berkaitan dengan parate eksekusi dan gugatan perdata di Pengadilan Negeri sebagai upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini menggunakan teknik studi dokumen, dilakukan dengan cara membaca, menelaah, dan mengutip peraturan perundang-undangan, buku-buku, literatur yang berkaitan dengan proses, kelemahan, kelebihan parate eksekusi dan gugatan perdata di Pengadilan Negeri sebagai upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.

6. Metode Analisis Data

Pada penelitian ini metode analisis data dilakukan secara interpretasi, dimana Penulis menganalisis data sekunder yang dikumpulkan, mendeskripsikan dalam bentuk narasi, dan menarik kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan Hukum

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum, maka sistematika penulisan hukum ini terdiri dari 4 (empat) bab, dan tiap-tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk mempermudah pemahaman mengenai seluruh isi penulisan ini. Adapun penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menguraikan landasan-landasan teori yang digunakan dan menjadi acuan bagi penulis dalam menyusun skripsi. Landasan teori tersebut meliputi tinjauan tentang jaminan, perjanjian, hak tanggungan, kredit, eksekusi, dan lelang.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai hasil dan pembahasan yang diperoleh dari proses meneliti. Berdasarkan rumusan masalah yang diteliti, terdapat tiga pokok permasalahan

yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu : prosesparate eksekusi hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet, proses gugatan perdata di Pengadilan Negeri dengan jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet, dan kelebihan dan kekurangan parate eksekusi dan gugatan perdata di Pengadilan Negeri sebagai upaya penyelesaian kredit macet.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai kesimpulan yang diperoleh dari keseluruhan hasil pembahasan dan proses meneliti, serta saran-saran yang dapat penulis kemukakan kepada para pihak yang terkait dengan penulisan hukum ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitor terhadap barang-barangnya (Herowati Poesoko, 2008: 31). Menurut Rachmadi Usman pengertian jaminan berhubungan dengan suatu sarana perlindungan keamanan kreditor, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitor atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor (Rachmadi Usman, 2001: 61). Berkaitan dengan hal tersebut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) juga memberikan sarana perlindungan bagi para kreditor melalui jaminan secara umum sebagaimana dimuat dalam Pasal 1131 KUHPerdata dan 1132 KUHPerdata yang berbunyi :

Pasal 1131 KUHPerdata :

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Pasal 1132 KUHPerdata :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Jaminan merupakan kebutuhan bank untuk memperkecil risiko kredit apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah diberikan. Dengan adanya jaminan apabila debitor tidak mampu membayar maka debitor dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya. Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, maka dapat dilihat bahwa jaminan sangat bermanfaat bagi bank dalam suatu pelaksanaan kredit. Manfaat jaminan tersebut meliputi: menjamin terpenuhinya prestasi debitor kepada bank, dapat meminimalisir risiko terjadinya kredit macet, memberikan hak kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari penjualan barang yang dijaminakan apabila terjadi suatu wanprestasi.

b. Jenis Jaminan

Menurut jenisnya jaminan dibagi menjadi dua, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immateriil (perorangan). Jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan ini selain dapat diadakan antara kreditor dengan debitornya juga dapat diadakan antara kreditor dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban debitor sehingga hak kebendaan ini memberikan kekuasaan yang langsung terhadap bendanya. Jaminan kebendaan meliputi hak tanggungan, hipotik, gadai dan jaminan fidusia, sedangkan jaminan immateriil adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu. Jaminan immateriil hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu yaitu terhadap harta kekayaan debitor pada umumnya. Jaminan perorangan menganut asas kesamaan dalam arti tidak membedakan mana piutang yang terjadi lebih dulu dan piutang yang terjadi kemudian. Jaminan perorangan meliputi: penanggungan

(borg), tanggung-menanggung, dan perjanjian garansi (Salim, 2011: 23-25).

2. Tinjauan tentang Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai kekayaan harta benda antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu (Subekti, 2003: 122). Suatu perjanjian dikatakan sah apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang yang mempunyai akibat hukum. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian adalah (Abdulkadir Muhammad, 2000 : 228) :

- 1) Ada kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Sepakat adalah persesuaian kehendak (konsensus) antara para pihak yang mengadakan perjanjian, dengan kata lain segala hal yang tercantum dalam perjanjian merupakan kehendak bersama para pihak. Sebelum ada persetujuan biasanya para pihak mengadakan perundingan mengenai objek perjanjian dan syarat perjanjian. Persesuaian kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan, tekanan dari pihak manapun, betul-betul atas kemauan sukarela para pihak, juga tidak ada kekhilafan dan penipuan. Persetujuan kehendak tidak boleh ada ancaman atau paksaan, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan menakut-nakuti. "Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu dapat menimbulkan sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata" (Pasal 1324 KUH Perdata). Tetapi kekhilafan ini tidak mengakibatkan suatu perjanjian batal

apabila kekhilafan terjadi mengenai hakekat benda yang menjadi pokok perjanjian (Pasal 1322 KUH Perdata).

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan hukum. Seorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum jika orang tersebut telah dewasa, batas usia dewasa menurut KUH Perdata adalah 21 tahun atau sudah kawin. Pasal 1330 KUH Perdata memberikan batasan mengenai orang yang tidak cakap untuk menjadi subjek hukum atau tidak cakap membuat perjanjian yaitu :

- a) Orang-orang yang belum dewasa.
- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- c) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang perjanjian perjanjian tertentu.

3) Ada suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus mempunyai bentuk yang tertentu atau jenis tertentu. Dalam perjanjian kredit, yang menjadi objek perjanjian telah ditentukan dengan jelas yaitu uang yang besarnya telah ditentukan dengan pasti.

4) Ada suatu sebab yang halal (*causa*).

Kata "*causa*" berasal dari bahasa latin artinya "sebab" yang artinya sesuatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata sebab yang halal tidak menunjuk tentang pengertian bahwa sebab itu mendorong orang membuat perjanjian tetapi menunjuk dalam arti isi perjanjian tersebut, yang menggambarkan tujuan yang dicapai oleh para pihak. Suatu sebab tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif karena

menyangkut pelakunya atau subjeknya, sedangkan syarat adanya suatu hal dan sebab yang halal merupakan syarat objektif karena menyangkut objeknya. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat diatas maka perjanjian tersebut tidak diakui secara hukum. Apabila syarat subjektifnya tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan oleh salah satu pihak, sedangkan apabila syarat objektifnya tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak ada. Suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat yang sah sesuai ketentuan undang-undang maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata).

b. Perjanjian Kredit atau Utang-piutang

Dalam pelaksanaan kredit ada dua jenis perjanjian yang digunakan, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara pihak bank dengan pihak nasabah. Dengan melihat bentuk perjanjiannya, maka sebenarnya perjanjian kredit merupakan perjanjian yang tergolong dalam jenis perjanjian pinjam pengganti. Meskipun demikian adanya, perjanjian kredit tetap merupakan perjanjian khusus karena di dalamnya terdapat kekhususan, dimana pihak kreditor adalah pihak bank sedangkan objek perjanjian adalah uang. Perjanjian kredit ini dibuat secara tertulis, tujuannya ialah untuk bukti lengkap mengenai apa yang mereka perjanjikan (Abdulkadir Muhammad, 2000: 226).

Dasar hukum jaminan dalam pemberian kredit adalah Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa : “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitor untuk melunasi utangnya atau

mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dalam praktiknya bank akan membuat suatu perjanjian antara debitor dan kreditor, dimana kreditor mempunyai hak kebendaan atas benda milik debitor atau pihak ketiga sebagai jaminan utang. Pengikatan jaminan ini bersifat *accessoir* (tambahan) artinya eksistensi adanya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok (Suharnoko, 2009:23-26). Pengikatan jaminan itu lahir, hapus dan beralih mengikuti atau tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu utang-piutang atau perjanjian kredit.

3. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 butir 1 adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Ciri Hak Tanggungan adalah (Salim, 2011:98) :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapa pun objek itu berada atau disebut dengan *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji;

- 3) Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan; dan
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.
- 5) Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya. Hak tanggungan yang melekat pada suatu jaminan berupa tanah dan bangunan, tidak dapat ditetapkan hanya melekat di sebagian bidang tanah sebagian bidang rumah. Namun, dapat pula diperjanjikan bahwa hak tanggungan yang membebeni beberapa bidang tanah, dapat dihapuskan secara sebagian-sebagian, sesuai dengan proporsi pelunasan fasilitas kredit yang dilakukan oleh debitur (Irma Devita Purnamasari, 2014 : 43).

Subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan (debitur) dan pemegang hak tanggungan (kreditur). Debitur adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagai jaminan atas uang yang telah dipinjam dari lembaga perbankan, sedangkan yang disebut kreditur adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang (Salim, 2011:104).

Pada pengertian hak tanggungan, telah dijelaskan bahwa yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah tersebut termasuk dalam benda tetap atau tidak bergerak. Sebagaimana dicantumkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan benda tidak bergerak atau tetap adalah

- 1) tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
- 2) penggilingan;
- 3) pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-

barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;

- 4) kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;
- 5) pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan.

Barang tak bergerak adalah hak-hak seperti : hak pakai hasil dan hak pakai barang tak bergerak; hak pengabdian tanah; hak numpang karang; hak guna usaha; bunga tanah, baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk barang; hak sepersepuluhan; bazar atau pasar yang diakui oleh pemerintah dan hak istimewa yang berhubungan dengan itu; gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan barang tak bergerak.

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 ada lima objek hak tanggungan, yaitu :

1) Hak milik

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan tidak mengganggu hak orang lain (Pasal 570 KUH Perdata).

2) Hak guna usaha

Hak guna usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban untuk membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan (Pasal 720 KUH Perdata).

3) Hak guna bangunan

Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya

sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 19 UUPA).

4) Hak pakai, baik hak milik maupun hak atas negara

Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam undang-undang ini (Pasal 41 UUPA).

5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

b. Pemberian Hak Tanggungan

Prosedur pemberian hak tanggungan didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang. Janji tersebut dituangkan di dalam suatu Akta yang dibuat oleh PPAT, berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Sebagai bukti adanya hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan. Sertifikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

4. Kredit

a. Pengertian dan Unsur Kredit

Kredit berasal dari bahasa latin “*Credere*” yang artinya kepercayaan dari kreditor terhadap debitor yang berarti kreditor percaya bahwa debitor akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai perjanjian kedua belah pihak. Bagi penerima kredit berarti ia menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu pemberian kredit dapat terjadi apabila di dalamnya terkandung ada kepercayaan orang atau badan yang memberi kredit kepada orang yang menerima kredit (Thomas Suyatno, 1995:12).

Menurut Muhamad Djumhana ada 4 (empat) unsur yang terdapat dalam kredit, yaitu (Muhamad Djumhana, 1993:219) :

1) Kepercayaan

Keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

2) Tenggang waktu

Suatu masa yang akan memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur ini, terkandung pengertian nilai *agio* dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

3) Degree of risk

Tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena kemampuan manusia untuk menerobos masa depan masih terbatas, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko.

Dengan adanya unsur risiko inilah, maka timbul adanya jaminan pemberian kredit.

4) Prestasi atau objek kredit

Tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktik perbankan.

b. Kredit Macet

Prinsip kehati-hatian sangat diperlukan oleh bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. Namun dalam menjalankan usahanya, bank harus siap menghadapi risiko kredit yang menyebabkan kredit tersebut menjadi bermasalah. Salah satu bentuk dari risiko kredit adalah kredit bermasalah. Kredit bermasalah menggambarkan suatu situasi dimana persetujuan pengembalian kredit mengalami risiko kegagalan, bahkan menunjukkan bahwa bank akan memperoleh rugi yang potensial. Suatu kredit dapat dikategorikan sebagai kredit bermasalah apabila tingkat kolektibilitasnya kurang lancar, diragukan, dan macet. Kredit macet terjadi apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari atau kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Untuk meminimalkan resiko itu bank harus melakukan perencanaan dan analisis untuk mengetahui dan menentukan apakah seseorang itu layak atau tidak untuk memperoleh kredit. Pada umumnya pihak perbankan menggunakan instrumen analisis yang dikenal dengan *the five of credit* atau *the 5C*, yaitu *character* (kepribadian) yaitu penilaian atas karakter atau watak dari calon debitornya, *capacity* (kemampuan) yaitu prediksi tentang kemampuan bisnis dan kinerja bisnis debitor untuk melunasi hutangnya, *capital* (modal) yaitu

penilaian kemampuan keuangan debitor yang mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kreditor, *condition of economy* (kondisi ekonomi) yaitu analisis terhadap kondisi perekonomian debitor secara mikro maupun makro dan *collateral* (agunan) yaitu harta kekayaan debitor sebagai jaminan bagi pelunasan hutangnya jika kredit dalam keadaan macet (Munir Fuady, 2002:21). Selain menggunakan prinsip pemberian kredit tersebut diatas bank dalam memberikan kredit juga menggunakan prinsip 3R, yaitu *returns* (hasil yang diperoleh), *repayment* (pembayaran kembali), dan *risk bearing ability* (kemampuan menanggung resiko) (Munir Fuady, 1996:24-25).

c. Penyelesaian Kredit Macet

Permasalahan kredit macet berpengaruh pada perputaran kas suatu bank yang dapat mengakibatkan perputaran kas tersebut menjadi semakin kecil atau terhenti. Hal ini menjadi alasan bahwa permasalahan kredit macet harus segera diselesaikan oleh bank supaya bank tidak mengalami kerugian yang dapat mengakibatkan bank tersebut tidak sehat bahkan bank tersebut menjadi bangkrut. Ada dua cara penyelesaian kredit macet, yaitu melalui jalur *non litigasi* dan jalur *litigasi*. Jalur *non litigasi* adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa melalui proses *litigasi* di pengadilan. Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPP tanggal 28 Februari 1991, upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah :

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu kredit termasuk masa tenggang atau *grace periode* baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran maupun tidak.

- 2) Persyaratan kembali (*recoditioning*), atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
- 3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu berupa upaya melakukan perubahan syarat syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau tanpa *reconditioning*.

Selain itu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa juga mengatur tentang penyelesaian sengketa melalui jalur *non litigasi*, yaitu dapat dilakukan dengan cara (Sudikno Mertokusumo, 2014:381) :

- 1) Konsultasi, yaitu permintaan pertimbangan pendapat oleh para pihak yang bersengketa kepada pihak ketiga untuk penyelesaian suatu sengketa secara kekeluargaan.
- 2) Negosiasi, yaitu proses tawar menawar dengan jalan berunding antara pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama.
- 3) Mediasi, yaitu pengikutsertaan pihak ketiga (mediator) dalam penyelesaian sengketa antara dua pihak.
- 4) Konsiliasi, yaitu suatu usaha mempertemukan keinginan para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan guna menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

Apabila penanganan melalui jalur non litigasi tidak dapat tercapai, maka upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh bank dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet adalah melalui pengadilan atau jalur litigasi. Ada dua upaya penyelesaian kredit macet yang dilakukan melalui pengadilan, yaitu :

- 1) Bank mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri kepada debitor dan/atau penjamin karena telah melakukan wanprestasi atas kredit yang diberikan oleh bank.
- 2) Bank mengajukan eksekusi terhadap jaminan kredit (parate eksekusi) berdasarkan Akta Notaris yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mengenai pengikatan jaminan (Grosse Akta).

5. Eksekusi

a. Pengertian Eksekusi

Menurut Sudikno, eksekusi diartikan sebagai realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. Pelaksanaan putusan (eksekusi) dilakukan dengan bantuan pengadilan secara paksa, karena pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan hakim secara sukarela (Sudikno Mertokusumo, 2010:338).

Dalam hukum acara perdata, putusan hakim terdapat beberapa jenis sebagaimana diungkapkan oleh Prof. Abdul Kadir Muhammad yaitu :

- a. Putusan Kondemnator (*Condemnatoir vonnis*) atau putusan menghukum;
- b. Putusan Deklarator (*declaratoir vonnist*) atau putusan yang menegaskan suatu keadaan hukum;
- c. Putusan Konstitutif (*Constitutief vonnis*) atau putusan yang meniadakan atau menimbulkan keadaan hukum baru.

Terdapat dua jenis eksekusi perdata, yakni eksekusi riil dan eksekusi pembayaran. M. Yahya Harahap menjelaskan :

“Pada dasarnya ada dua bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan. Adakalanya sasaran hubungan hukum yang hendak dipenuhi sesuai dengan amar atau dictum putusan, yaitu melakukan suatu “tindakan nyata” atau “tindakan riil”, sehingga eksekusi semacam ini disebut “eksekusi riil”. Adakalanya hubungan hukum yang mesti dipenuhi sesuai

dengan amar putusan, melakukan “pembayaran sejumlah uang”. Eksekusi yang seperti ini disebut “pembayaran uang”.

Eksekusi merupakan akhir dari gugatan perkara perdata dimana putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dilaksanakan. Tidak semua jenis putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut dapat dieksekusi. Lilik Mulyadi berpendapat :

“Pada dasarnya putusan hakim hanya yang bersifat “condemnatoir” dengan amar berisi penghukuman saja yang dapat dieksekusi. Seperti: penghukuman berisi penyerahan sesuatu barang, mengosongkan sebidang tanah, membayar sejumlah uang atau melakukan sesuatu perbuatan tertentu dan lain-lain, sedangkan terhadap putusan hakim dengan sifat amar “deklaratoir” atau “konstitutif” tidak memerlukan eksekusi oleh karena pada putusan tersebut mengandung sifat dan keadaan dinyatakan sah serta keadaan baru telah mulai berlaku/tercipta sejak putusan itu diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum.”

Putusan yang bersifat kondemnator mengandung arti putusan yang bersifat menghukum. Putusan-putusan yang memiliki sifat deklarator atau konstitutif tidak perlu dieksekusi, karena begitu putusan-putusan yang demikian itu begitu diputuskan oleh hakim, maka keadaan dinyatakan sah oleh putusan dan mulai berlaku pada saat itu juga. Putusan kondemnator bisa berupa putusan untuk:

- a. Menyerahkan suatu barang.
- b. Mengosongkan sebidang tanah.
- c. Melakukan suatu perbuatan tertentu.
- d. Menghentikan suatu perbuatan/keadaan.
- e. Membayar sejumlah uang.

Asas-asas eksekusi adalah putusan telah berkekuatan hukum tetap atau *in krachts van gewijsde* (kecuali putusan UVB, putusan provisi, putusan perdamaian, eksekusi terhadap grosse akta), putusan tidak dijalankan

dengan sukarela, putusan bersifat menghukum (*condemnatoir*), atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

b. Parate Eksekusi

Parate eksekusi merupakan suatu bentuk eksekusi secara langsung tanpa melalui proses persidangan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat di dalam akta otentik yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Titel eksekutorial tersebut dianggap sama seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Hal tersebut dimuat dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg yang berisi “Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris dan berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berkekuatan sama dengan putusan hakim.” Berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg parate eksekusi dilakukan karena adanya suatu perjanjian.

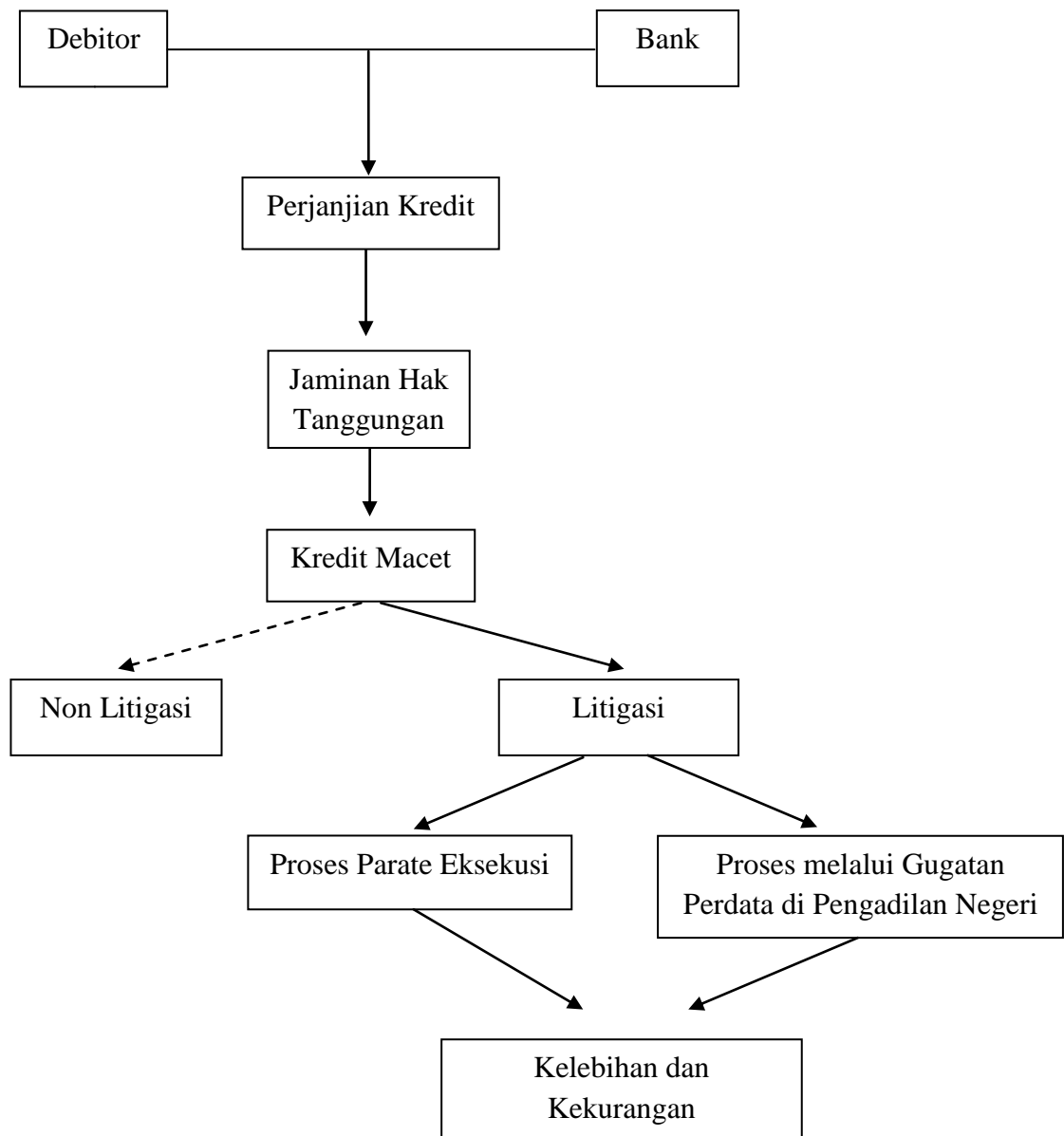
Selain grosse akta, parate eksekusi juga dapat dilakukan terhadap objek jaminan suatu kredit. Parate eksekusi terhadap objek jaminan merupakan hak kreditor pemegang jaminan, apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, maka kreditor dapat mengajukan eksekusi secara langsung dengan cara melakukan penjualan objek jaminan untuk pelunasan hutangnya. Parate eksekusi dapat dilakukan terhadap objek jaminan gadai (Pasal 1155 KUHPerdara), jaminan fidusia (Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia), dan jaminan hak tanggungan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Pasal 1155 KUHPerdara menyatakan bahwa :

“Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampainya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, kreditor berhak untuk menjual barang gadainya di hadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan

dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu.”

Pasal 29 ayat (1) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia menyatakan apabila debitor atau Pemberi Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara pelaksanaan titel eksekutorial oleh Penerima Fidusia, penjualan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan, dan penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Pasal 20 dan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu penjualan jaminan melalui proses lelang, eksekusi atas titel eksekutorial, dan eksekusi di bawah tangan. Dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet bank dapat mengajukan permohonan eksekusi secara langsung terhadap agunan milik debitor yang telah diikat secara sempurna dengan sertifikat hak tanggungan. Parate eksekusi hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet dilakukan melalui proses lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (untuk selanjutnya disebut KPKNL).

A. Kerangka Pemikiran

Keterangan :

Kerangka pemikiran tersebut menjelaskan pemikiran penulis dalam menganalisis, menjabarkan, dan menemukan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini, yaitu mengenai Studi Komparasi Parate Eksekusi dan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet. Bank sebagai perusahaan yang bergerak di bidang keuangan memiliki tujuan untuk menyalurkan dana bagi masyarakat. Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank tersebut berupa suatu kredit, dimana dana itu digunakan sebagai sumber dana tambahan bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya maupun mengembangkan usahanya. Untuk memperoleh dana tersebut disyaratkan adanya jaminan yang berupa benda tetap. Jaminan tersebut disebut dengan jaminan hak tanggungan, yang selanjutnya diikat dalam perjanjian pengakuan hutang atau grosse akta. Namun pada praktiknya, pelaksanaan kredit yang dijalankan oleh bank seringkali mendapatkan kendala yang menyebabkan kredit menjadi macet.

Penyelesaian kredit macet dapat dilakukan melalui dua jalur, yaitu non litigasi dan litigasi. Jalur non litigasi merupakan penyelesaian kredit macet berdasarkan hasil kesepakatan antara pihak kreditor (bank) dan debitor. Penyelesaian melalui jalur non litigasi pada bank tersebut seringkali tidak dapat mencapai suatu kesepakatan, akibatnya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut bank harus menggunakan jalur litigasi.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui jalur litigasi dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu melalui parate eksekusi dan gugatan perdata di Pengadilan Negeri. Pelaksanaan parate eksekusi dan gugatan perdata di Pengadilan Negeri sebagai upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan memiliki permasalahannya masing-masing, sehingga para pihak akan memilih upaya yang lebih mudah ditempuh dan tidak memiliki risiko yang akan timbul dikemudian hari.

Dalam memilih upaya yang terbaik, penulis ingin mengetahui apa kekurangan dan kelebihan masing-masing upaya, sehingga dapat

menyelesaikan permasalahan yang muncul akibat adanya kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Proses Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi tiga kali berturut-turut oleh kreditur. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu penjualan jaminan melalui proses lelang, eksekusi atas titel eksekutorial, dan eksekusi di bawah tangan. Dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet bank dapat mengajukan permohonan eksekusi secara langsung terhadap agunan milik debitur yang telah diikat secara sempurna dengan sertifikat hak tanggungan. Eksekusi secara langsung tersebut dalam praktiknya disebut dengan parate eksekusi. Parate eksekusi hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet dilakukan melalui proses lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (untuk selanjutnya disebut KPKNL).

Proses lelang sebagai parate eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, yang dibagi menjadi dua tahap yaitu tahap persiapan lelang dan tahap pelaksanaan lelang. Tahap persiapan lelang dimulai dari pengajuan permohonan lelang yang berbentuk surat dari pemilik barang atau penjual kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang dan disertai dokumen persyaratan lelang. Dokumen persyaratan lelang yang harus diserahkan kepada Kepala KPKNL meliputi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan dokumen persyaratan yang bersifat khusus. Dokumen persyaratan lelang diatur di dalam Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum adalah

daftar barang yang akan dilelang. Sedangkan dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus terdiri atas :

1. Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit;
2. Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
3. Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
4. Salinan atau fotokopi Perincian Utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
5. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan- peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
6. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan; dan
7. Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor, yang akan diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Penjual harus meminta Surat Keterangan dari Lurah atau Kepala Desa yang isinya menerangkan status kepemilikan tanah atau tanah dan bangunan, apabila tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat. Surat Keterangan dari Lurah atau Kepala Desa tersebut diserahkan kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II sebelum permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) diajukan.

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subyek dan obyek lelang. Apabila dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi

legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya. Namun, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang.

Setelah penjual atau pemilik barang memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual/Pemilik Barang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:

1. Penetapan waktu dan tempat lelang

Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, yang dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL. Tempat pelaksanaan lelang harus berada dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II

Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Menurut Rachmadi Usman tujuan diadakannya pengumuman lelang ini agar dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga bagi masyarakat yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang, dengan kata lain dapat menghimpun peminat lelang. Selain itu pengumuman lelang ini juga dapat memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau *verzet* dan dapat menjadi *shock therapy* bagi masyarakat agar menimbulkan

efek jera, sehingga diharapkan debitor yang tadinya bermalas-malasan memenuhi kewajibannya akan timbul kesadaran untuk melunasi kewajiban-kewajibannya, karena takut barang miliknya dilelang sebagai bagian pelunasan utang-utangnya. Berdasarkan pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pengumuman lelang paling sedikit memuat :

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan;
- e. Nilai limit;
- f. Cara penawaran lelang;
- g. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli; dan
- h. Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik (*email*) KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (*email*).

Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada dan harus mempunyai tirus atau oplah paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar. Apabila surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tidak ada, maka pengumuman lelang diumumkan dalam surat kabar yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi atau ibukota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II . tempat

barang akan dilelang. Surat kabar yang terbit dan/atau berdedar di ibukota propinsi harus mempunyai tiras atau oplah paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, sedangkan surat kabar yang terbit dan/atau berdedar di ibukota negara harus mempunyai tiras atau oplah paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar.

Pengumuman lelang diterbitkan pada hari kerja KPKNL dan harus dicantumkan dalam halaman utama atau reguler, tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen atau tambahan atau khusus. Pengumuman dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan tidak boleh jatuh pada hari libur atau hari besar. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui surat kabar harian atau selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet. Namun pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

3. Nilai Limit

Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual. Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir. Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, sedangkan penaksir merupakan pihak yang berasal dari penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual. Penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) harus berdasarkan hasil penilaian penilai. Nilai limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh penjual kepada Pejabat lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang.

Dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan, peserta lelang harus menyetorkan atau menyerahkan uang jaminan penawaran lelang dan menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) paling lambat sehari sebelum lelang dilakukan. Uang jaminan penawaran lelang disetorkan melalui rekening KPKNL atau Pejabat Kelas I. Besarnya jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari nilai limit dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari nilai limit (Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016). Adanya uang jaminan penawaran lelang adalah sebagai salah satu cara untuk menyeleksi peserta lelang yang benar-benar berminat untuk mengikuti lelang dan untuk menjamin agar uang lelang dibayar tepat pada waktunya oleh pemenang lelang.

Pada tahap pelaksanaan lelang, cara penawaran lelang ditentukan oleh pemohon lelang atau penjual. Apabila pemohon lelang atau penjual tidak menentukan cara penawaran lelang, maka Kepala KPKNL berhak untuk menentukan sendiri cara penawaran lelangnya. Pada pelaksanaan lelang hak tanggungan setiap peserta lelang harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan nilai limit. Penawaran lelang dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu lisan, tertulis, dan kombinasi tertulis dilanjutkan dengan lisan apabila penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit. Penawaran lisan dilakukan secara langsung dengan kehadiran peserta lelang, sedangkan penawaran tertulis dapat dilakukan dengan atau tanpa kehadiran peserta lelang. Penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dapat dilakukan melalui surat elektronik (email), melalui surat tromol pos, dan melalui internet. Penawaran tersebut dapat diajukan lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap barang, dengan ketentuan nilai penawaran yang tertinggi yang dianggap sah dan mengikat.

Penawaran lelang yang dilakukan secara tertulis dilaksanakan dengan menyampaikan surat penawaran dalam amplop tertutup. Surat penawaran tersebut harus ditulis dengan bahasa Indonesia berisi nama dan alamat penawar, barang yang ditawarkan, harga penawaran dalam rupiah dengan angka

dan huruf, dan tanda tangan di atas materai. Penyampiannya dapat dilakukan dengan cara dikirim dengan surat tercatat yang dialamatkan ke tromol pos dan harus diterima paling lama sebelum pelaksanaan lelang, diserahkan langsung kepada Pejabat Lelang setelah lelang dibuka atau dimasukkan dalam kotak penawaran. Penawaran tertulis dibuka pada saat pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang bersama dengan penjual dan 2 (dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 (satu) orang dari penjual. Penawaran lelang yang diselenggarakan KPKNL dapat dilakukan dengan harga lelang inklusif atau dengan harga lelang eksklusif. Lelang dengan harga lelang inklusif dilakukan dengan harga penawaran sudah termasuk bea lelang pembeli, sedangkan lelang dengan harga lelang eksklusif dilakukan dengan harga penawaran belum termasuk bea lelang pembeli. Setelah diperoleh harga tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit, maka Pejabat Lelang mengesahkan penawar sebagai pembeli.

Pembeli dapat mengambil dan menguasai barang yang dibelinya setelah memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya. Pelunasan pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai (cash) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan pembayaran lelang dapat dilakukan melalui rekening KPKNL atau secara langsung kepada bendahara penerimaan KPKNL dan dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran. Bea lelang dan Pajak Penghasilan (PPH) disetorkan ke Kas Negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL. Kemudian hasil bersih lelang diberikan kepada penjual atau pemilik barang paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL.

Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB), apabila dokumen kepemilikan yang asli telah diserahkan oleh penjual kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang. Namun bila penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang, penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Selain harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan, Pejabat Lelang juga harus menyerahkan berita acara lelang yang disebut dengan risalah lelang. Risalah lelang merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang harus dibuat dalam bahasa Indonesia dan diberi nomor urut per tahun anggaran. Fungsi risalah lelang adalah sebagai bukti, bahwa telah dilakukan perbuatan hukum lelang yang bersifat tunai dan membuktikan berpindahnya hak atas tanah atau tanah dan bangunan kepada penerima hak. Pembeli dapat menggunakan risalah lelang sebagai sarana untuk melakukan balik nama terhadap objek lelang.

B. Proses Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan

Penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri dapat dilakukan dengan eksekusi jaminan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap. Upaya penyelesaian ini dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu :

1. Gugatan

Upaya tersebut ditempuh bank dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh debitor. Proses penyelesaian kredit macet melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri dilakukan berdasarkan *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) dan *Rechtsreglement voor de buitengewesten* (RBg). Tahapan dari proses penyelesaian tersebut diawali dengan pengajuan gugatan yang dibuat oleh

bank secara tertulis dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Surat gugatan sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 8 no. 3 Rv, pada pokoknya berisi tentang :

a. Identitas para pihak

Di dalam surat gugatan harus diuraikan secara jelas dan lengkap identitas dari pihak-pihak yang berperkara, baik penggugat maupun tergugat. Penggugat adalah orang atau pihak yang merasa dirugikan haknya oleh orang atau pihak lain, dalam hal ini yaitu bank. Sedangkan tergugat adalah orang atau pihak yang dianggap merugikan hak orang atau pihak lain, dalam hal ini yaitu debitur. Identitas yang dimaksud adalah nama, tempat tinggal, dan pekerjaan. Dapat juga dicantumkan agama, umur dan status.

b. Posita

Posita atau fundamentum petendi adalah uraian-uraian yang menjadi dasar dari diajukanya gugatan, yang memuat tentang uraian kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang merupakan penjelasan duduk perkaranya dan uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan. Posita harus ditulis secara jelas dan terperinci, supaya gugatan tidak dinyatakan kabur atau *obscur libel* dan tidak dapat diterima. Posita yang dibuat oleh bank yaitu berdasarkan perjanjian kredit yang telah dibuat dihadapan notaris tergugat tidak melakukan prestasi sebagian atau seluruhnya dengan melakukan keterlambatan pembayaran, sehingga tergugat harus membayar hutang pokok, bunga, dan denda. Apabila tergugat tidak dapat membayar hutang pokok, bunga, dan denda tersebut, mohon diletakkan sita jaminan terhadap kekayaan tergugat.

c. Petitum

Petitum atau tuntutan merupakan apa yang diminta atau diharapkan akan dikabulkan dalam putusan hakim. Petitum harus dibuat secara jelas, tegas dan didasarkan pada posita yang ada. Petitum yang tidak jelas dan tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan

tersebut. Petitum atau tuntutan yang dibuat oleh bank yaitu mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, menyatakan sah dan berharga perjanjian kredit, menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi, menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan tergugat, menghukum tergugat untuk membayar hutang pokok, bunga, dan denda, menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara.

Surat gugatan ditandatangani oleh penggugat (bank) atau kuasa hukumnya dan tidak perlu dibubuhi materai, karena materai hanya diwajibkan untuk surat yang akan dijadikan alat bukti. Gugatan yang sudah ditandatangani, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri, penggugat juga harus membayar biaya perkara yang meliputi biaya kantor kepaniteraan, pemanggilan, dan pemberitahuan para pihak. Setelah gugatan diajukan dan didaftarkan, maka Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan menunjuk hakim yang akan memeriksa perkara dengan suatu surat penetapan penunjukan. Ketua Majelis Hakim yang telah ditunjuk menetapkan hari persidangan dan memerintahkan memanggil pihak bank sebagai penggugat dan debitor sebagai tergugat supaya hadir pada persidangan yang telah ditetapkan, disertai dengan saksi-saksi yang mereka kehendaki untuk diperiksa dan dengan membawa bukti-bukti yang diperlukan. Surat panggilan bagi para pihak diserahkan oleh juru sita atau juru sita pengganti dan disertakan juga salinan (turunan) surat gugatan. Setelah melakukan panggilan, juru sita wajib menyerahkan risalah (relas) panggilan kepada hakim yang akan memeriksa perkara.

2. Sita jaminan

Upaya gugatan perdata ini harus disertai dengan mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas jaminan hak tanggungan dan harta kekayaan debitor lainnya. Sita jaminan tersebut dilakukan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan pengadilan apabila gugatan bank dimenangkan. Penyitaan dilakukan oleh juru sita atau juru sita pengganti dengan adanya surat ketetapan yang dibuat ketua majelis hakim memeriksa

perkara. Dalam pelaksanaannya juru sita atau juru sita pengganti wajib membuat berita acara penyitaan dan dibantu oleh dua orang saksi yang ikut menandatangani berita acara tersebut. Isi berita acara penyitaan tersebut harus diberitahukan kepada tergugat (debitor).

3. Mediasi

Pada hari yang ditentukan apabila para pihak yang berperkara hadir dalam persidangan, maka hakim wajib mengusahakan perdamaian bagi para pihak dengan menunda proses persidangan dan memberikan kesempatan untuk menempuh proses mediasi terlebih dahulu. Prosedur mediasi dilakukan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Proses mediasi dipimpin oleh mediator yang dipilih para pihak yang berperkara atau ditunjuk oleh ketua majelis hakim dengan suatu penetapan. Hakim yang memeriksa perkara tersebut tidak dapat bertindak sebagai mediator. Mediator yang telah menerima penetapan, selanjutnya menentukan hari dan tanggal pertemuan mediasi. Juru sita atau juru sita pengganti melakukan pemanggilan kepada para pihak untuk hadir dalam proses mediasi. Dalam waktu paling lama 5 (lima) hari terhitung sejak penetapan mediator, para pihak dapat menyerahkan dokumen yang memuat duduk perkara dan usulan perdamaian kepada pihak lain dan mediator. Proses mediasi berlangsung paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak penetapan perintah melakukan mediasi. Jika mediasi berhasil mencapai kesepakatan, maka pihak bank dan debitor wajib membuat kesepakatan perdamaian secara tertulis yang berisi hasil kesepakatan antara kedua pihak. Kesepakatan perdamaian akan dikuatkan oleh hakim pemeriksa perkara dalam akta perdamaian.

4. Jawaban gugatan

Apabila mediasi tidak berhasil, maka mediator memberitahukannya secara tertulis kepada hakim pemeriksa perkara. Setelah menerima pemberitahuan hakim pemeriksa perkara segera menerbitkan penetapan untuk melanjutkan pemeriksaan perkara. Proses persidangan selanjutnya adalah pembacaan gugatan penggugat yang selanjutnya akan dijawab oleh debitor

sebagai pihak tergugat. Pada perkara perdata pihak tergugat (debitor) tidak diwajibkan untuk memberikan jawaban atas gugatan dari penggugat (bank). Debitor dapat mengajukan jawaban gugatan supaya kepentingannya dapat diperhitungkan oleh majelis hakim dan duduk permasalahannya menjadi jelas. Apabila debitor tidak mengajukan jawaban gugatan, maka hakim hanya melihat permasalahan dari sudut pandang yang dikemukakan oleh pihak bank saja. Akibat tidak adanya jawaban gugatan adalah tidak jelasnya duduk permasalahan yang terjadi antara pihak-pihak yang berperkara karena dalam perkara perdata hakim bersifat pasif dan tergugat memiliki kemungkinan yang besar untuk menjadi pihak yang kalah karena dalil-dalil yang dimuat di dalam gugatan dianggap benar. Tergugat dapat memberikan jawaban gugatan secara lisan maupun tertulis. Jawaban tergugat dapat berupa pengakuan dan bantahan. Jawaban gugatan yang berupa pengakuan diartikan bahwa tergugat membertarkan apa yang dimuat di dalam isi gugatan dari penggugat baik seluruhnya maupun sebagian. Sedangkan jawaban gugatan yang berupa bantahan berarti tergugat menolak dalil yang dicantumkan oleh penggugat di dalam gugatannya.

5. Replik dan duplik

Penggugat dapat menjawab jawaban gugatan dengan mengajukan replik. Replik diperlukan untuk membantah atau mematahkan alasan-alasan penolakan yang dikemukakan oleh tergugat di dalam jawaban gugatannya. Bank dapat mengajukan replik untuk membantah apa yang telah dikemukakan oleh debitor di dalam jawaban gugatannya. Bank juga dapat menguatkan dalil-dalil yang dimuat dalam gugatannya dengan memberikan tambahan . Tergugat dapat meneguhkan jawabannya terhadap gugatan dari penggugat dengan mengajukan duplik sebagai jawaban atas replik yang diajukan oleh penggugat. Debitor dapat memberikan jawaban atau penolakan terhadap replik yang dibuat oleh bank dan meneguhkan penolakan atas gugatan dari bank yang telah dikemukakan dalam jawaban gugatannya. Menurut Sudikno Mertokusumo kedua pihak dapat melakukan jawab menjawab sekurang-kurangnya berlangsung hingga tiga kali sidang.

6. Pembuktian

Dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh penggugat dan tergugat harus disertai dengan bukti-bukti yang sah. Penyajian bukti-bukti tersebut dalam persidangan disebut sebagai proses pembuktian. Pembuktian diperlukan untuk memberikan kepastian kepada hakim tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan oleh para pihak. Pembuktian dapat menjadi pertimbangan bagi hakim dalam membuat putusan atas perkara yang sedang berlangsung. Dengan adanya pembuktian maka hakim dapat mengetahui lebih jelas peristiwa yang menjadi penyebab terjadinya permasalahan antara para pihak yang berperkara. Pembuktian diawali dengan pengajuan alat bukti berupa tulisan, yaitu surat yang berupa akta dan surat yang bukan akta. Menurut Riduan Syahrani akta merupakan surat yang dengan sengaja dibuat sebagai alat bukti, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan dan ditandatangani oleh pembuatnya. Akta dibagi menjadi dua bentuk, yaitu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang (akta otentik) dan akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum atau akta di bawah tangan. Akta otentik atau akta di bawah tangan yang dapat diajukan oleh kedua pihak sebagai alat bukti surat adalah perjanjian kredit, akta pengakuan hutang, akta pembebanan hak tanggungan (APHT), perincian hutang kredit dan kuitansi atau tanda bukti pembayaran kredit.

Pembuktian selanjutnya adalah pembuktian saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Sebelum memberikan kesaksian di dalam persidangan setiap saksi harus mengucapkan sumpah atau janji. Setiap orang yang menjadi saksi harus melihat, mengetahui, mendengar atau melakukan sendiri apa yang dikatakan dalam pengadilan. Kesaksian yang diberikan tidak boleh berupa kesimpulan atau pendapat. Alat bukti persangkaan adalah kesimpulan yang diambil oleh undang-undang atau hakim dari suatu peristiwa yang jelas atau terang ke arah peristiwa yang belum terang atau jelas. Alat bukti pengakuan dapat dilakukan di depan pengadilan maupun di luar pengadilan. Pengakuan merupakan pernyataan yang isinya membenarkan

peristiwa, hak, atau hubungan hukum yang dikemukakan pihak lawan baik sebagian atau seluruhnya. Alat bukti pengakuan memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap dan menentukan, sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dengan alat bukti lainnya. Alat bukti sumpah merupakan suatu pernyataan yang diucapkan pada waktu memberikan keterangan dalam peradilan dengan berdasarkan pada tindakan yang religius, bagi yang memberikan keterangan tidak benar akan mendapatkan hukuman dari Tuhan.

7. Kesimpulan dan putusan

Tahapan selanjutnya adalah kesimpulan, dimana masing-masing pihak penggugat dan tergugat mengajukan pendapat akhir tentang hasil pemeriksaan perkara yang disengketakan. Setelah penggugat dan tergugat mengemukakan hal-hal yang menyangkut kepentingannya, majelis hakim kemudian bermusyawarat untuk merumuskan putusan. Hakim tidak diizinkan menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak digugat, atau memberikan lebih dari pada yang digugat (Pasal 178 HIR).

Setelah diputus oleh Pengadilan Negeri maka pihak yang tidak menerima atau tidak puas terhadap putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi. Tata cara pengajuan banding sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan banding dengan membuat akta pernyataan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut dalam waktu paling lambat 14 hari sejak putusan dibacakan (jika prinsipal atau kuasanya hadir di persidangan) atau sejak relaas putusan diterima jika putusan dibacakan secara *verstek*. Jika lewat waktu maka berakibat permohonan banding tidak dapat diterima.
2. Penggugat atau tergugat atau kuasa hukumnya membuat permohonan banding dan membuat memori banding.
3. Penyerahan memori banding tidak harus dilakukan secara bersamaan dengan pembuatan akta banding, penyerahan memori banding dapat dilakukan kapan saja asalkan selama perkara banding tersebut belum diputus pengadilan tinggi. Hal ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung No. 39 K/Sip/1973 yang menyatakan undang-undang tidak

menentukan batas waktu penyampaian memori banding, sehubungan dengan itu, memori banding dapat diajukan selama pengadilan tinggi dalam tingkat banding belum memutus perkara tersebut.

4. Kontra memori banding dapat dilakukan kapan saja selama perkara banding tersebut belum diputus di Pengadilan Tinggi.
5. Membayar biaya perkara banding.

Setelah hakim mengeluarkan putusan pada tingkat banding yaitu di Pengadilan Tinggi, maka apabila ada dari pihak yang berperkara tidak menerima atau tidak puas dengan putusan tingkat banding tersebut, pihak tersebut dapat mengajukan upaya selanjutnya yaitu pengajuan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung. Proses pada tingkat kasasi adalah sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan kasasi dengan membuat akta pernyataan kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang memutus perkara dalam tingkat pertama, tenggang waktunya adalah paling lambat 14 hari sejak putusan diterima.
2. Penggugat atau tergugat atau kuasa hukumnya membuat permohonan kasasi dan membuat memori kasasi.
3. Pemohon kasasi wajib menyerahkan memori kasasi dengan tenggang waktu 14 hari setelah permohonannya didaftar.
4. Kontra memori kasasi wajib diserahkan dalam waktu selambat-lambatnya 14 hari setelah salinan memori kasasi diterima.
5. Membayar biaya perkara kasasi.

Pihak bank dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap kekayaan debitur yang menjadi jaminan pelunasan hutang berdasarkan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, apabila debitur tidak menjalankan putusan hakim dengan sukarela untuk membayar hutang kepada pihak bank. Tahap awal proses eksekusi adalah peringatan (*aanmaning*). Proses peringatan merupakan prasyarat yang bersifat formil pada segala bentuk eksekusi, baik pada eksekusi riil maupun eksekusi pembayaran sejumlah uang. Peringatan (*aanmaning*) baru dapat dilakukan setelah diterimanya pengajuan

permohonan eksekusi dari pihak pemohon eksekusi. Bentuk pengajuan eksekusi dapat dilakukan baik secara lisan maupun secara tulisan. Selama belum ada permohonan eksekusi, proses peringatan tidak dapat dilakukan. Namun demikian, ketika sudah diajukan permohonan eksekusi maka Ketua Pengadilan Negeri wajib melakukan peringatan (*aanmaning*). Batas waktu masa peringatan *aanmaning* ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri maksimal adalah 8 (delapan) hari (Pasal 196 HIR).

Setelah dilakukan peringatan (*aanmaning*), apabila pihak tergugat tidak hadir memenuhi panggilan peringatan tanpa alasan yang sah, atau setelah masa peringatan dilampaui tetap tidak mau memenuhi pembayaran yang dihukumkan kepadanya, sejak saat itu Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan yang berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk melakukan sita eksekusi (*executoriale beslag*). Sita eksekusi merupakan tahap lanjutan dari peringatan dalam proses eksekusi pembayaran sejumlah uang. Tata cara sita eksekusi bertitik tolak dari ketentuan Pasal 197 HIR, Pasal 198 HIR, dan Pasal 199 HIR. Tahapan sita eksekusi (*executorial beslag*) adalah sebagai berikut :

1. Sita Eksekusi berdasarkan surat perintah eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri.
2. Sita Eksekusi dilaksanakan Panitera atau Juru Sita. Panitera atau jurusita berfungsi sebagai pejabat yang melaksanakan eksekusi, sedangkan Ketua Pengadilan Negeri berfungsi sebagai pejabat yang memerintahkan dan memimpin eksekusi (Pasal 197 ayat (1) HIR).
3. Panitera atau juru sita yang diperintahkan menjalankan sita eksekusi dibantu dan disaksikan oleh dua orang saksi.
4. Pelaksanaan sita eksekusi dilakukan di tempat barang yang hendak disita berada (Pasal 197 ayat (5) dan ayat (9) HIR).
5. Dibuat berita acara sita eksekusi yang memuat rincian lengkap tindakan eksekusi (waktu pelaksanaan eksekusi, tempat, dan identitas tanah), memuat nama dua (2) orang saksi, ditandatangani panitera atau juru sita dan dua (2) orang saksi.

6. Sita eksekusi dapat dijalankan pelaksanaannya di luar hadirnya pihak tersita. Pelaksanaan sita eksekusi tidak digantungkan atas hadirnya pihak tersita. Hadir atau tidak hadir, sita dapat dijalankan pelaksanaannya.
7. Penjagaan barang yang disita tetap berada dalam penguasaan pihak tersita. Penjagaan dan penguasaan barang yang disita tidak boleh diserahkan kepada pemohon eksekusi. Pihak tersita bebas menggunakan dan menikmati barang yang disita (Pasal 197 ayat (9) HIR).

Setelah sita eksekusi dilaksanakan penjualan barang sitaan dilakukan berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR. Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang. Dokumen yang diperlukan dalam mengajukan penjualan melalui KPKNL meliputi :

1. Salinan atau fotokopi putusan dan/atau penetapan pengadilan;
2. Salinan atau fotokopi penetapan *aanmaning*/teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
3. Salinan atau fotokopi penetapan sita oleh Ketua Pengadilan;
4. Salinan atau fotokopi Berita Acara Sita;
5. Salinan atau fotokopi perincian hutang atau jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi; dan
6. Salinan atau fotokopi Pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi.

Tahapan selanjutnya adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang dari KPKNL. Setelah pemenang lelang membayar harga lelang, KPKNL wajib menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang kepada pemenang lelang untuk digunakan sebagai bukti balik nama.

C. Kelebihan dan Kekurangan Parate Eksekusi dan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan

Penyelesaian kredit macet pada praktiknya saat ini yang lebih dipilih oleh bank adalah melalui upaya parate eksekusi dengan alasan bahwa prosesnya lebih cepat dan upaya gugatan perdata di Pengadilan Negeri sebagai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan sudah mulai

ditinggalkan oleh bank. Namun upaya gugatan perdata sebenarnya juga memiliki keunggulan dibandingkan upaya parate eksekusi dan parate eksekusi juga memiliki permasalahan yang sering terjadi di dalam proses pelaksanaannya. Kekurangan dan kelebihan parate eksekusi dan gugatan perdata meliputi :

Upaya penyelesaian hak tanggungan	Kelebihan	Kekurangan
Parate Eksekusi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prosesnya lebih cepat. 2. Biaya yang dikeluarkan lebih murah. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. KPKNL tidak memiliki hak untuk mengosongkan rumah. 2. Hasil lelang lebih sedikit dari hutang debitor. 3. Pihak debitor dapat melakukan gugatan perlawanan.
Gugatan Perdata	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengadilan dapat melakukan eksekusi pengosongan rumah. 2. Jumlah hutang yang dimiliki debitor lebih jelas dan transparan. 3. Pada tahap mediasi dapat diperoleh <i>win-win solution</i>. 4. Adanya sita jaminan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prosesnya lebih lama. 2. Biaya yang dikeluarkan lebih mahal.

Adanya undang-undang hak tanggungan dapat mempermudah bank untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan. Bank dapat melakukan penjualan jaminan hak tanggungan melalui parate eksekusi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Parate eksekusi memiliki

proses yang lebih cepat dan murah dibandingkan gugatan perdata. Proses parate eksekusi hanya melalui tahapan pengajuan permohonan lelang serta dokumen-dokumen yang diperlukan, permohonan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan, penetapan waktu dan tempat lelang, pengumuman lelang di surat kabar, pelaksanaan lelang, dan penyerahan dokumen serta risalah lelang untuk balik nama. Namun dalam kenyataannya, hak-hak yang melekat pada jaminan kredit tersebut tidak sepenuhnya mudah untuk dilaksanakan. Sekalipun jelas sekali undang-undang mengatur mengenai kemudahan bagi bank untuk melakukan penjualan objek jaminan kredit yang dilakukan melalui kantor lelang, tetapi dalam praktik, hal tersebut masih terdapat kendala, yaitu masih diperlukannya fiat eksekusi dari Pengadilan bagi objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor atau tereksekusi terkait. Berdasarkan penjelasan pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa terdapat kata-kata “melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.” Ini berarti, sekalipun debitur telah cidera janji, penjualan objek hak jaminan tersebut belum serta merta dapat dilakukan. Dalam praktik, pihak kantor lelang akan meminta adanya fiat pengadilan mengenai eksekusi jaminan kredit. Tanpa adanya penetapan pengadilan mengenai eksekusi jaminan kredit, pelaksanaan penjualan akan mengalami kesulitan dan masih terdapat permasalahan hukum.

Walaupun pengadilan telah menetapkan adanya eksekusi atas objek jaminan kredit, namun masih sering terjadi pihak debitor mengadakan upaya bantahan atau perlawanan mengenai penetapan eksekusi tersebut dengan alasan-alasan yang dapat diterima hakim. Hal demikian juga akan memperpanjang pelaksanaan eksekusi jaminan kredit, karena proses akan berlangsung seperti penyelesaian perkara perdata yang diawali dengan pengajuan gugatan, proses mediasi, pengajuan jawaban gugatan, pengajuan replik dan duplik, proses pembuktian, pengajuan kesimpulan, dan putusan. Apabila salah satu pihak belum menerima putusan yang diberikan oleh hakim

masih terdapat upaya banding dan kasasi, sehingga memerlukan proses yang lebih panjang dan lama.

Kekurangan dari proses parate eksekusi yang dilakukan melalui pelelangan umum di KPKNL adalah KPKNL hanya memiliki kewenangan untuk melakukan pelelangan atas jaminan hak tanggungan yang dimiliki oleh debitor. Permasalahan yang timbul apabila tanah atau tanah dan bangunan yang menjadi jaminan hak tanggungan berada dalam penguasaan pihak lain atau debitor tidak dengan *sukarela* meninggalkan benda yang telah dijaminkan. Hal demikian memerlukan adanya eksekusi riil yaitu pengosongan tanah atau tanah dan bangunan, tetapi KPKNL tidak memiliki kewenangan dalam mengosongkan jaminan hak tanggungan. Eksekusi pengosongan benda jaminan hanya dapat dilakukan oleh badan peradilan. Sehingga bank harus mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

Selain itu kekurangan dari proses parate eksekusi melalui KPKNL yaitu bank tidak mendapatkan jaminan atas kekayaan debitor lainnya apabila hasil penjualan hak tanggungan yang dilakukan masih belum dapat memenuhi pembayaran atau hasil yang diperoleh lebih kecil dari hutag debitor. Bank tidak mendapatkan jaminan pelunasan pembayaran hutang walaupun jaminan hak tanggungan sudah dijual melalui pelelangan umum. Dalam hal ini proses melalui gugatan perdata memiliki kelebihan dibandingkan parate eksekusi, karena pada penyelesaian perkara perdata terdapat sita jaminan atas kekayaan debitor. Sita jaminan yang dapat diajukan bukan hanya pada jaminan hak tanggungan saja, namun dapat juga diajukan terhadap kekayaan debitor lainnya. Melalui proses perdata tersebut bank mendapatkan jaminan atas terpenuhinya pelunasan hutang debitor. Apabila debitor tidak memiliki harta kekayaan lainnya, maka bank dapat mengajukan gugatan untuk memenuhi sisa hutang yang belum dibayar pada saat debitor memiliki aset atau kekayaan yang baru.

Kelebihan proses perkara perdata di Pengadilan Negeri adalah memiliki tahapan mediasi. Apabila proses mediasi berhasil, maka upaya melalui

gugatan perdata dapat berlangsung lebih cepat daripada proses melalui pelelangan umum. Dengan adanya proses mediasi, maka kepentingan kedua pihak dapat diperhitungkan oleh mediator dan hasil yang diperoleh adalah *win-win solution*. Mediasi tidak hanya dilakukan sebelum proses persidangan, tetapi pada setiap proses perkara perdata berlangsung, sebelum adanya putusan sesuai dengan pasal 33 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang berbunyi :

“Pada tiap tahapan pemeriksaan perkara, Hakim Pemeriksa Perkara tetap berupaya mendorong atau mengusahakan perdamaian hingga sebelum pengucapan putusan. Para pihak atas dasar kesepakatan dapat mengajukan permohonan kepada hakim pemeriksa perkara untuk melakukan perdamaian pada tahap pemeriksaan perkara. Setelah menerima permohonan para pihak untuk melakukan perdamaian, ketua majelis hakim pemeriksa perkara dengan penetapan segera menunjuk salah seorang hakim pemeriksa perkara untuk menjalankan fungsi mediator dengan mengutamakan hakim yang bersertifikat. Hakim pemeriksa perkara wajib menunda persidangan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak penetapan.”

Pada proses parate eksekusi tidak ada tahapan untuk mengemukakan pendapat dan tahapan pembuktian, sehingga duduk permasalahan sebenarnya yang terjadi tidak dapat diketahui dengan jelas. Namun sebaliknya, pada proses perdata di Pengadilan Negeri duduk permasalahannya menjadi jelas dan kedua pihak dapat mengemukakan kepentingan masing-masing pada tahap jawab menjawab yang ada di dalam gugatan, jawaban gugatan, replik dan duplik. Melalui proses perdata hutang yang dimiliki oleh debitor lebih jelas dan transparan. Sering kali terjadi permasalahan debitor tidak mau melunasi hutangnya karena bank tidak transparan dalam memberikan perincian kredit yang belum dan telah dibayarkan oleh debitor. Dalam proses perdata debitor dapat meminta haknya untuk menerima perincian hutang yang harus dibayar, sehingga jumlah hutang yang dimiliki oleh debitor kepada bank menjadi jelas.

BAB IV

Simpulan dan Saran

A. Simpulan

1. Proses parate eksekusi hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet meliputi :
 - a. Pengajuan permohonan lelang kepada KPKNL disertai dengan dokumen persyaratan lelang hak tanggungan;
 - b. Permohonan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat;
 - c. Penetapan tanggal atau hari dan jam lelang oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;
 - d. Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir;
 - e. Pengumuman lelang di surat kabar dilakukan sebanyak 2 (dua) kali;
 - f. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke Rekening KPKNL;
 - g. Pelaksanaan lelang dapat dilakukan dengan penawaran lisan, tertulis dan kombinasi tertulis dilanjutkan dengan lisan;
 - h. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL; dan
 - i. KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang kepada pemenang lelang.
2. Proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri meliputi :
 - a. Pengajuan gugatan dari bank kepada debitor atas dasar wanprestasi;
 - b. Tahap mediasi antara para pihak yang berperkara dibantu oleh mediator;
 - c. Jawaban gugatan tergugat yang berisi bantahan dan pengakuan atas dalil-dalil gugatan penggugat;
 - d. Pengajuan replik atau jawaban atas jawaban gugatan tergugat yang isinya mematahkan alasan-alasan penolakan tergugat;

- e. Pengajuan duplik oleh tergugat yang berisi bantahan atas replik penggugat dan meneguhkan jawaban gugatan tergugat;
- f. Pengajuan alat bukti yang berupa surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah;
- g. Masing-masing pihak menyampaikan pendapat akhir secara tertulis tentang hasil pemeriksaan perkara yang dituangkan dalam suatu kesimpulan; dan
- h. Hakim menjatuhkan putusan atas perkara yang disengketakan.

Apabila ada pihak yang tidak puas dengan putusan hakim, maka pihak tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi. Setelah adanya putusan hakim Pengadilan Tinggi terdapat upaya hukum kasasi yang dapat diajukan ke Mahkamah Agung apabila salah satu pihak tidak merasa puas dengan putusan hakim pada tingkat banding tersebut.

Setelah adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, maka pihak bank dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap harta kekayaan debitur yang telah disita oleh Pengadilan Negeri, apabila debitur tidak menjalankan putusan hakim dengan sukarela untuk membayar hutang kepada pihak bank. Proses eksekusi diawali dengan adanya peringatan (*aanmaning*) yang ditujukan kepada debitur untuk melunasi hutangnya. Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan sita eksekusi, apabila pihak tergugat tidak hadir memenuhi panggilan peringatan tanpa alasan yang sah, atau setelah masa peringatan dilampaui. Pihak bank menyerahkan dokumen kepada KPKNL untuk melaksanakan pelelangan. Setelah lelang dilaksanakan pemenang lelang telah membayar harga lelang kepada KPKNL. KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang kepada pemenang lelang untuk melakukan balik nama.

3. Dari kedua upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui baik parate eksekusi maupun gugatan perdata memiliki kelebihan dan kekurangan, yaitu :

a. Parate eksekusi

- 1) Kelebihan : Prosesnya lebih cepat dan biaya yang dikeluarkan lebih murah.
- 2) Kekurangan : KPKNL tidak memiliki hak untuk mengosongkan rumah, hasil lelang lebih sedikit dari hutang debitor, dan pihak debitor dapat melakukan gugatan perlawanan.

b. Gugatan perdata

- 1) Kelebihan : Pengadilan dapat melakukan eksekusi pengosongan rumah, jumlah hutang yang dimiliki debitor lebih jelas dan transparan, pada tahap mediasi dapat diperoleh *win-win solution*, dan adanya sita jaminan.
- 2) Kekurangan : Prosesnya lebih lama dan biaya yang dikeluarkan lebih mahal.

B. Saran

1. Sebelum bank memberikan kredit kepada masyarakat, sebaiknya dalam menafsirkan nilai jaminan diperhitungkan juga resiko yang akan timbul apabila terjadi permasalahan kredit macet. Sehingga apabila terjadi permasalahan kredit macet, hasil yang akan didapatkan pada pelelangan jaminan debitor dapat melunasi hutang debitor kepada bank.
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam menentukan nilai limit sebaiknya memperhitungkan juga hutang debitor kepada bank supaya harga yang didapatkan oleh pemenang lelang lebih besar dari hutang debitor, sehingga debitor dapat melunasi hutangnya kepada bank dengan tidak menimbulkan permasalahan untuk selanjutnya.
3. Bagi debitor yang memiliki permasalahan kredit macet sebaiknya diselesaikan dengan cara kekeluargaan atau musyawarah mufakat, karena apabila permasalahan kredit macet diselesaikan melalui pelelangan maupun badan peradilan, biaya yang timbul dalam proses tersebut ditanggung oleh debitor.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Dahlan Siamat. 2005. *Managemen Lembaga Keuangan*. Edisi Kelima. Jakarta: LPFE UI.
- H. Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Cetakan V. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Herowati Poesoko. 2008. *Parate executie Obyek Hak Tanggungan (inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Cetakan II. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo Yogyakarta.
- Lilik Mulyadi. 1997. *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan di Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Muhamad Djumhana. 1993. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 2002. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- M.Yahya Harahap. 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- M.Yahya Harahap. 2013. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Cetakan XI. Jakarta: Kencana Predana Media Group.

Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Cetakan IX. Jakarta: Kencana Predana Media Group.

Rachmadi Usman. 2001. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press

Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa.

Sudikno Mertokusumo. 2014. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cetakan V. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Suharnoko. 2009. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Cetakan VI. Jakarta: Kencana Predana Media Group.

Thomas Suyatno. 1995. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Edisi IV. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*)

RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*)

Rv (*Reglement op de Bergerlijk Rechtsvondering*)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27
Februari 1998

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPP tanggal 28 Februari 1991

Putusan Mahkamah Agung No. 39 K/Sip/1973